

Arups gate 11 B 0192 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1898

BRA: 108 m²

BRA (ny arealstandard): 112 m²

BRA-i (ny arealstandard): 108 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

13

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/11796>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det registreres dårlig innfesting på kabler.

Det registreres omfattende bruk av skjøteledninger.

Kostnadsestimatet gjelder for en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Kostnader for eventuelle utbedringer må vurderes deretter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører: Dører.

Oppsummering

Det er slark i dørhåndtaket på terrassedøren. Døren kan ikke låses fra utsiden.

Det er noe bruksslitasje på dørene.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av dørene må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Det registreres manglende isolering av ventilasjonskanal på kaldtloftet.

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlige tilsyn anbefales.

Konstruksjonen er uisolert.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

Peisovnen er plassert på ett flislagt gulv.

Det er sprekker og løs murpuss på pipa på loftet.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Toalettrom

Oppsummering

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene.

Separat toalettrom er oppusset 2015 ifølge tidligere eier.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere drepsåpning under toalettet.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggene som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på loftet.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå på anlegg av eldre årgang.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er mangelfull ventilasjon i 2 soverom og i stuen.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det blir liggende noe vann utenfor slukristen etter dusjing.

Det er sprekk i en gulvflis i dusjsonen.

Det er noe svertesopp i silikonskjøtene i dusjen. Silikonen sprekker opp noen steder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fukskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Kranen til badekaret er løst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fukskade i servantskap bør utbedres. Kranen til badekaret bør festes, det er antagelig ikke tett rundt kranen.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Det er noe bruksslitasje og malingsavflassing på dørene.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.11.2023

Rapportdato
7.12.2023

Hjemmelshavere

Navn: Christer Olsen
Navn: Jenny Cay

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen Telefon: 90844088
Firma: Vannmannen AS Epost: pmp@taksthuset.no
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Arups gate 11 B, 0192 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	233	Bruksnr:	25	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	17	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1898					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen 4-roms leilighet med god planløsning beliggende i 5. etasje i ett populært boligområde.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Varmekabler i gangen og badegulvet samt i kjøkkengulvet + varmemefolie under parkett i 2 soverom, panelovner.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt.

Saltak i trekonstruksjon dekket med korrugerte plater.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje/loft	108	108	0	Entre, gang, toalettrom, bad, 3 soverom. kjøkken med utgang til terrasse, stue. Trapperom/entre er medberegnet i arealet. Gulvarealet er ca. 117 m2. Råloft med tregulv over deler av leiligheten. Ikke måleverdig pga lav takhøyde. Gulvarealet er ca. 32 m2.	
Totalt m²	108	108	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje/loft	112	108	4	0	15
Totalt m²	112	108	4	0	15

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje/loft	121	112	9
Totalt m²	121	112	9

Kommentar til arealberegning

Utover ovennevnte areal er det en kjellerbod på ca. 4 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Sydvestvendt flislagt terrasse i trekonstruksjon på ca. 15 m2 med utgang fra kjøkkenet.	
Det er rømningsvei til felles trappeoppgang fra terrassen.	
Det er utelys og stikkontakt på terrassen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble ombygget med nytt avløp, sluk, full membran og fliser (2003), samt innkapsling av utsatte deler i (2020) i regi av borettslaget ifølge tidligere eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Høyden på rekkverket er 130 cm.	
Takterrassen er antatt teknet med membranduk ifølge borettslaget. Det er sluk i gulvet. Det er ikke klemring for membranduk i sluket.	
Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent, men antatt med membranduk.	

6.2 Vinduer og dører: Vinduer.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2004 i arkene.	
Takvinduer skiftet ut 2015 ifølge tidligere eier, det står ikke datoer i vinduene.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye vinduer i 2004 og 2015.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det var lekkasje fra takvinduet i kjøkken en gang da det var mye regn. Det har ikke vært lekkasje fra takvinduet siden den ene gangen.	

6.3 Vinduer og dører: Dører.

Beskrivelse	
Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags glass produsert i 1987.	
Lyd og brannklassifisert dør til gangen med sikkerhetslås. Entredør med glassrute, usikkert om den er lyd og brannklassifisert.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er slark i dørhåndtaket på terrassedøren. Døren kan ikke låses fra utsiden.	
Det er noe bruksslitasje på dørene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av dørene må påregnes.	

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i vegge for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det registreres manglende isolering av ventilasjonskanal på kaldtloftet. Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales. Konstruksjonen er uisolert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting/ventilering bør forbedres.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 10 mm i hele stuens lengde.	

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en peisovn i stuen med teglsteins pipe.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-2**

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

Peisovnen er plassert på ett flislagt gulv.

Det er sprekker og løs murpuss på pipa på loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Grå foliert HTH-kjøkken fra 2005 med integrert komfyr, platetopp med 3 gassbluss og 2 keramiske kokeplater, oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryser i nisje.

Dobbel stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Benkeplate på den ene kjøkkenøya av granitt Nero Assoluto.

Den ene keramiske kokeplaten fungerer ikke. Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. TG 2

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det er mekanisk avtrekk med stålhette.

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest for innredning av loftsleiligheten datert 20/2-1996.	
Expeditions-Dokument datert 16/8-1898.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles brannvarslingsanlegg for gården og brannslukningsapparat i leiligheten.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner. Separat toalettrom er oppusset 2015 ifølge tidligere eier. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere dreksåpning under toalettet.	

6.10 Trapp

Beskrivelse	
Det er en flislagt trapp fra entre til gangen.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggene som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av toalettrommet, bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på loftet.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
-------------	--------------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på bad. Kobberrør til kjøkken ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør. Det er stoppekraner i fordelerskapet og i kjøkkenbenken. Det er antatt eldre kobberrør i kjøkkenbenken og til toalettrommet. Kobberrørene er antagelig ikke isolert. TG 2.	

6.13 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automat og jordfeilsikringer.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det registreres dårlig innfesting på kabler. Det registreres omfattende bruk av skjøteledninger. Kostnadsestimatet gjelder for en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Kostnader for eventuelle utbedringer må vurderes deretter. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Loft
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2013.
Størrelse
300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppeventil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er spalteventil i takvinduet i det ene soverommet. Det er ingen ventilering utover åpning av vindu i de andre rommene.	
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalett og bad med aggregatet plassert på loftet.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er mangelfull ventilasjon i 2 soverom og i stuen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.16 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 2000 ifølge tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det blir liggende noe vann utenfor slukristen etter dusjing. Det er sprekk i en gulvflis i dusjsonen. Det er noe svertesopp i silikonskjøtene i dusjen. Silikonen sprekker opp noen steder.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er en hel servantplate med 2 servanter og underskap, dusj med 2 vegger av glassbyggersten, boblebadekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Kranen til badekaret er løst.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres. Kranen til badekaret bør festes, det er antagelig ikke tett rundt kranen.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dusjen og badekaret vender mot naboen og mot yttervegg.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.17 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

På gulvene er det 3-stavs parkett i soverommene, fliser i gangen, kjøkken, bad og toalett, malt tregulv i stuen.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.18 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater og malt glassfiberstrie.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Veggene i stue og kjøkken ble helsparklet og malt i 2022.

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

6.19 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte takoverflater.

Det er skråtak i deler av leiligheten med takhøyde fra 100 cm til 393 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er normalt godt vedlikeholdt.

6.20 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er malte trefyllingsdører.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er noe bruksslitasje og malingsavflassing på dørene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes.

6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant